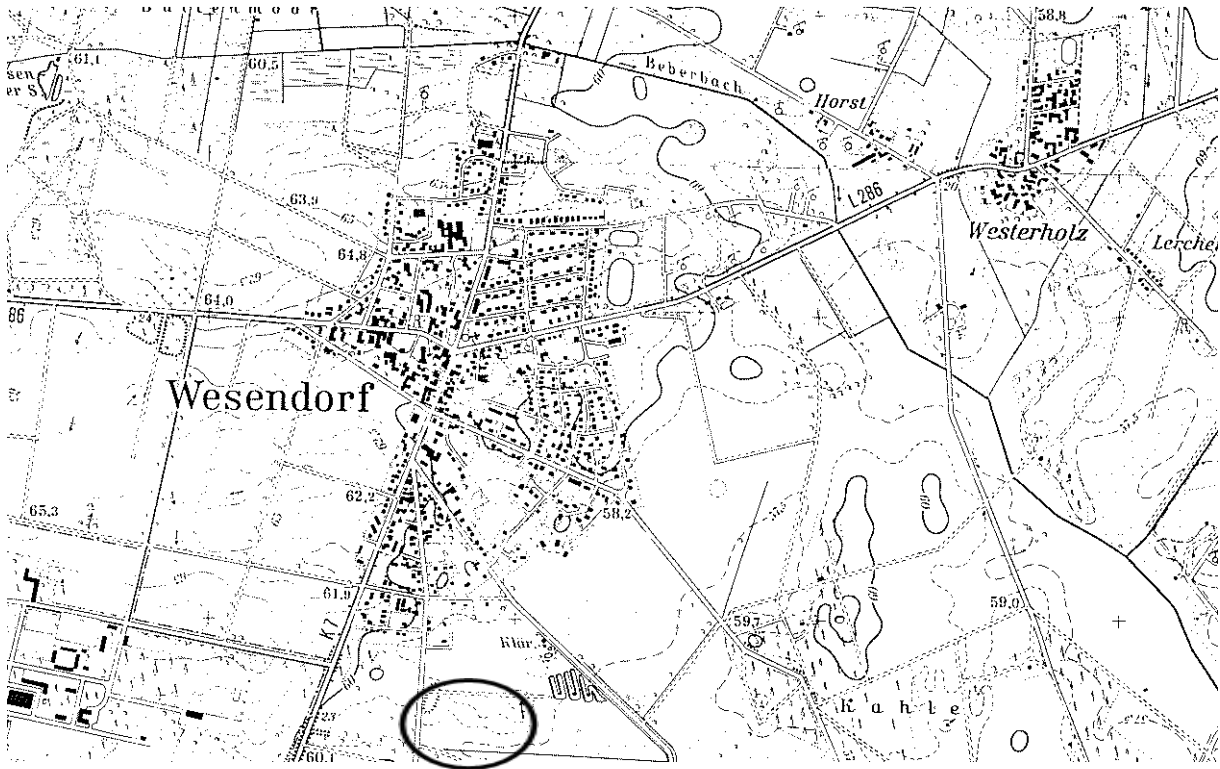


Begründung zum Bebauungsplan "Am Demoorweg-Ost" mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



05/ 2017

Stand: §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, B. Sc. N. Knöchelmann; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Allgemeines	3
1.1 Lage im Raum, Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	4
2.0 Planinhalt / Begründung	4
2.1 Baugebiete	5
2.2 Grünflächen	6
2.3 Straßenverkehrsflächen	6
2.3 Boden	7
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Brandschutz	8
2.6 Immissionsschutz	10
3.0 Umweltbericht	10
3.1 Einleitung	10
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	10
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	10
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	11
3.2.1 Schutzgüter	11
3.2.2 Entwicklungsprognose	15
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	16
3.2.4 Wechselwirkungen	17
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	18
3.3 Zusatzangaben	18
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	18
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	18
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19
4.0 Eingriffsbilanzierung	20
5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift	20
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	21
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	23
8.0 Zusammenfassende Erklärung	23
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	23
10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	24
10.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen	24
11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	24
12.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen	24
13.0 Verfahrensvermerk	25

1.0 Allgemeines

1.1 Lage im Raum, Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluss an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn), die durch die Samtgemeinde verläuft, in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Ein Eisenbahnhaltepunkt besteht in Wahrenholz.

Die Gemeinde Wesendorf ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) als Grundzentrum festgelegt.¹⁾ Grundzentren und Standorte mit grundzentraler Teilfunktion decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen, täglichen Grundbedarf.

Nach samtgemeindlicher Zählung leben in der Gemeinde Wesendorf mit Stand 28.02.2017 insgesamt rd. 5.251 Einwohner.

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt nach raumordnerischen Vorgaben im ländlich strukturierten Raum. Hier ist gem. RROP die Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht zu gestalten und weiterzuentwickeln.

Insofern sollen hier Raum- und Siedlungsstrukturen entwickelt werden, die der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer dienen, eine Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten sowie u. a. durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze, ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsstellen sichern.

In den ländlich strukturierten Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der ländlichen Räume für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Raumordnungsprogramm ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (Aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft) festgelegt. Die Ackerzahl für die dort anzutreffenden Böden liegt bei 22 Punkten. Die sandigen Böden bieten keine besonders gute Nährstofflieferung für dort angebaute Pflanzen. Auch verfügt der Boden über eine geringe Eigenfeuchte, so dass angemessene Erträge nur mit einer Dauerbewässerung zu erzielen sind. Da auf anderweitige, an die Ortslage anschließende Flächen kein Zugriff besteht und die vorliegenden Flächen eine relativ geringe Ertragszahl haben, bleiben höherwertige Böden der Landwirtschaft erhalten. Da-her wird unter Abwägung aller Aspekte ein Herauslösen der Flächen aus den Zielsetzungen der Raumordnung als vertretbar erachtet.

¹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig in der derzeit gültigen Fassung (2008), zu 1.1.1 Zentrale-Orte-Konzepte

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf (Stand: 36. Änderung) entwickelt. Die Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans "Am Demoorweg-Ost" wird erforderlich, um in Wesendorf neue Bauflächen für Bauwillige auszuweisen. In letzter Zeit hat es eine hohe Nachfrage aufgrund der günstigen Bauzinsen nach Bauland gegeben. Im gegenüberliegenden Baugebiet "Am Demoorweg" sind alle Bauplätze veräußert, es konnte noch nicht einmal die damalige Nachfrage nach Bauplätzen befriedigt werden, so dass sich die Gemeinde entschieden hat, ein neues Baugebiet auszuweisen. Da in Wesendorf keine Bauplätze in ausreichender Menge zur Verfügung stehen, wird im Süden der Ortslage ein allgemeines Wohngebiet aus den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen entwickelt. Dieses bildet zusammen mit dem gegenüberliegenden Baugebiet den südlichen Ortsrand von Wesendorf.

2.0 Planinhalt / Begründung

Das Baugebiet liegt im Süden der bebauten Ortslage, grenzt im Norden an das Baugebiet am Lindenweg und im Westen an den z. Zt. nur als landwirtschaftlichen Weg ausgebauten Demoorweg. Entlang des Weges steht eine Reihe von Einzelbäumen. Südlich des Plangebietes verläuft die Trasse der ehemaligen Eisenbahnstrecke, die bis in die Kriegsjahre der Zuführung zum Kasernengelände westlich der K7 gedient hat. Diese ist auch heute noch in großen Teilen durch Baumbewuchs, der auch in den südlichen Teil des Plangebiets hineingewachsen ist, ablesbar. Im Osten und im Südosten liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises kann in dem Areal ein Auftreten von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden, daher erfolgt ein Hinweis im Plan.

Südöstlich von Wesendorf wurden auf einer langgestreckten Geländekuppe im Oktober 1928 mindestens drei kleine Grabhügel ausgegraben, die Urnen der jüngeren vorrömischen Kaiserzeit und der frühen Völkerwanderungszeit enthielten. Da die Gräberfelder dieser Zeit sehr groß sind und mehrere Tausend Bestattungen umfassen können, ist in dem gesamten überplanten Areal mit dem Auftreten vieler Bestattungen zu rechnen. Im Plangebiet wurden Scherbenfunde registriert.

Daher sind im Rahmen der Realisierung geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen der Belange des Denkmalschutzes zu minimieren. Im Rahmen der Umsetzung, ist beim Abtragen des Mutterbodens für die Anlegung der Baustraßen eine archäologische Begleitung erforderlich. Sollten sich im Zuge dessen Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen ergeben, sind die Erdarbeiten für die Baugruben der Gebäude ebenfalls entsprechend fachlich zu begleiten. Nach Rücksprache mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde, steht diese archäologische Verdachtsfläche einer Bebauung jedoch nicht entgegen.

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Das Baugebiet wird über eine Ringschließung mit Anschluss an den Demoorweg erschlossen.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sollen vorwiegend Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise entstehen. Im Südwesten sowie im unteren Drittel des Plangebiets sollen insgesamt drei Grundstücke mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Die festgesetzte Mindestgröße der Grundstücke beträgt für Einzelhäuser und für Doppelhäuser, je Doppelhaushälfte 700 m². Die Grundflächenzahl (GFZ) wurde für die Flächen, auf denen Einzel- oder Doppelhäuser entstehen sollen, mit 0,3 gewählt, damit ein ausreichend durchgrüntes Baugebiet entsteht. Für die Grundstücke, die mit Mehrfamilienhäusern bestanden werden sollen, wird die GFZ mit 0,4 gewählt, um eine geeignete Größe für die Gebäude mit je vier Parteien zu ermöglichen. Garagen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, damit das Baugebiet nicht im räumlichen Erscheinungsbild von Nebenanlagen und Garagen, sondern durch die Hauptbaukörper geprägt wird. Die Höhe der Gebäude mit eingeschossiger Bebauung wird mit einer Firsthöhe von 9,00 m sowie einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Damit wird ein Dach- und Kellerausbau begünstigt, so dass auch für Familien genügend Wohnraum entstehen kann. Durch die Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss wird vermieden, dass einzelne Gebäude durch eine übermäßige Höhenentwicklung in den Vordergrund treten. Bei einer zweigeschossigen Bebauung gelten eine maximale Firsthöhe von 11,00 m und eine maximale Traufhöhe von 7,50 m. Die zweigeschossigen Gebäude werden im Planbereich hauptsächlich dort angesiedelt, wo höhere Bäume /Baumgruppen die Bebauung klar umgrenzen oder sie von eingeschossiger Bebauung umgeben sind.

Gleichzeitig dürfen im gesamten Plangebiet Räume, die dem Aufenthalt von Personen dienen, aus brandschutzrechtlichen Gründen nicht höher als 7,20 m über Fertigfußboden (FF) sein.

Aufgrund eines gewünschten einheitlichen Erscheinungsbildes des Plangebietes werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Dachformen, Dachgauben und andere Dachaufbauten geregelt. Da die ÖBV neben der traditionellen, vorherrschenden Bauweise auch neue Baustile berücksichtigt, werden die maßgeblich in den öffentlichen Raum hineinwirkenden Gestaltungselemente geregelt, um ein einheitliches, ruhiges Baugebiet beizubehalten.

Die Baugrenzen werden im Allgemeinen mit 3,00 m festgesetzt. Aufgrund des hohen Baumbestandes auf der ehemaligen Bahntrasse zur ehemaligen Hammerstein-Kaserne wird im Südwesten des Plangebiets die überbaubare Fläche verringert. Hier sollen Hauptanlagen nur außerhalb der Baumfalllänge von 30 m zu der im Süden angrenzenden, mit Bäumen bestandenen Fläche errichtet werden können, um Sach- und Personenschäden zu vermeiden. Entlang der Waldsaumzone hält die Baugrenze einen Abstand von 2,00 m, um die überbaubaren Flächen nicht weiter einzuschränken. Zum Demoorweg wird die Baugrenze in Hinblick auf die bestehende Bebauung im Norden und mit Rücksicht auf die entlang der Straße bestehenden Bäume mit 5,00 m festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde zum Flächennutzungsplan eine mögliche archäologische Fundstätte (s. Hinweis). Im Rahmen der Umsetzung der vorliegenden Planung, ist beim Abtragen

des Mutterbodens für die Anlegung der Baustraßen eine archäologische Begleitung erforderlich. Sollten sich im Zuge dessen Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern ergeben, sind die Erdarbeiten für die Baugruben der Gebäude ebenfalls entsprechend fachlich zu begleiten.

Im Baugebiet wird entlang der gesamten östlichen Grenze des Plangebiets eine private Grünfläche mit einer Anpflanzungsfestsetzung als Abgrenzung zur freien Feldflur und Einbindung in das Landschaftsbild eingeplant. Die Anpflanzung wird von der Gemeinde vorgenommen, um eine durchgehende Bepflanzung zu garantieren. Im Südwesten, innerhalb der Waldsaumzone, wird eine auf einer Breite von sieben Metern zu erhaltende Baum-Strauchhecke festgesetzt. Hier sind niedrigere Gehölze anzutreffen, die im Zusammenhang mit den Bäumen auf der alten Bahntrasse gewachsen sind.

Entlang des Demoorwegs, der im Zuge des Bebauungsplans "Am Demoorweg" sowie der vorliegenden Planung ausgebaut wird, steht außerdem eine Reihe von Einzelbäumen. Falls diese Bäume im Verlauf der Bauphase entfernt werden, müssen sie durch gleichwertige ersetzt werden. An der Grenze zur Waldsaumzone ist ein Einzelbaum zu erhalten.

2.2 Grünflächen

- Private Grünflächen

Entlang des gesamten östlichen Rands des Plangebiets entsteht eine 5,00 m breite Grünfläche für die Abgrenzung des Baugebiets zur freien Feldflur.

Die private Grünfläche ist am östlichen Rand des Baugebietes als abschließende Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild festgesetzt. Die Anpflanzung wird durch die Gemeinde vorgenommen werden. Hier wird sich, aufgrund der in 300 m Entfernung befindlichen Kläranlage des Wasserverbands Gifhorn, auf lange Zeit der Ortsrand von Wesendorf ausbilden, da die Ortsentwicklung hier als abgeschlossen angesehen wird. Angrenzende Gehölzstrukturen sollen durch Anpflanzung artgerechter Gehölze aufgenommen und fortgeführt werden, so dass eine Einbindung des Baugebietes in die Landschaft erreicht werden soll. Der Gehölzbestand ist durch Arten der sandigen Böden der Südheide geprägt.

- Öffentliche Grünflächen

Am südwestlichen Rand des Plangebiets ist eine Teilfläche mit einer Strauch-Baumhecke bestanden, die sich aus der stillgelegten Bahntrasse südlich, außerhalb des Geltungsbereichs entwickelt hat. Auf einem 7,00 m breiten Streifen wird hier eine öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsfestsetzung festgesetzt. Damit wird der Übergang zur aufgegebenen Bahntrasse erhalten.

2.3 Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Das Baugebiet wird zwei Anschlüsse an den Demoorweg angebunden und innerhalb des Plangeltungsbereichs durch eine Ringstraße mit Versickerungsmulden erschlossen. Die öffentlichen Verkehrsflächen haben eine Breite von 8,50 m.

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "landwirtschaftliche Erschließung"

In Fortführung des unteren Anschlusses an den Demoorweg zur freien Feldflur, wird ein ebenfalls 8,50 m breiter landwirtschaftlicher Erschließungsweg als Stichweg festgesetzt. Die gewählte Breite ist ausreichend für eine Befahrung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge.

2.4 Boden

- Bodenschutz

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Die Bodenschutzbehörden weisen grundsätzlich darauf hin, dass die Funktionen des Bodens entsprechend den Vorschriften des BBodSchG nachhaltig zu sichern sind. Demnach ist der Bau zukünftig so zu gestalten, dass Bodenverunreinigungen verhindert werden.

- Altlasten

Laut Kartenserver des niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie befinden sich keine Verdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches. Unweit des Plangebietes befand sich unmittelbar südlich angrenzend eine Gleisanlage, welche zum ehemaligen Fliegerhorst führte. Mögliche Einflüsse aus der Unterhaltung und dem Betrieb dieser Gleisanlage, die sich auch auf das Plangebiet erstrecken können, sind nicht ausgeschlossen. Ferner können auch sonstige Kriegseinflüsse (z. B. Kampfmittel, Verfüllung von Bombentrichtern, etc.) nicht ausgeschlossen werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Insofern wird die Gemeinde eine Luftbildauswertung durchführen lassen, aus der sich dann ggf. weitere Schritte ableiten werden. In einer beauftragten Bodenuntersuchung werden die Böden in der Nähe der alten Bahntrasse auf mögliche Schadstoffe untersucht.

- Archäologische Fundstätten

Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises, die sich auf einen Scherbenfund aus dem Jahr 1923 bezieht, kann im Plangebiet ein Auftreten von Bo-

dendenkmalen nicht ausgeschlossen werden. In dem Planbereich ist eine archäologische Fundstelle bekannt. Ausgrabungen von Grabhügeln im Jahr 1928 lassen auf die Existenz eines Gräberfeldes der Römischen Kaiserzeit und Völkerwanderungszeit in diesem Bereich schließen. Genauere Angaben zur Ausdehnung und zum Erhaltungsgrad der Fundstelle sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt ohne weitere Untersuchungen (Prospektion) nicht möglich. Im Verlauf der Baumaßnahmen ist jedoch mit dem Auftreten weiterer archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Daher sind im Rahmen der Realisierung geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen der Belange des Denkmalschutzes zu minimieren. Hierzu hat die Gemeinde bereits Gespräche mit der oberen Denkmalschutzbehörde (Hr. Geschwede) geführt. Beim Abtragen des Mutterbodens ist eine archäologische Sondage erforderlich. Sollten sich im Zuge dessen Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen ergeben, sind die Erdarbeiten für die Baugruben der Gebäude ebenfalls entsprechend fachlich zu begleiten. Nach Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde, steht diese archäologische Verdachtsfläche einer Bebauung jedoch nicht entgegen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen im Demoorweg.

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird an das vorhandene Stromnetz angeschlossen.

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Die Entwässerung für Schmutzwasser erfolgt wie bisher in das Kanalsystem des Wasserverbandes Gifhorn. Die Kläranlage Wesendorf ist ausreichend dimensioniert. Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser wird im öffentlichen Straßenraum in straßenbegleitend versickert. Auf den Grundstücken ist das Oberflächenwasser ebenfalls zu versickern oder über andere geeignete Maßnahmen dem Wasserhaushalt wieder zuzuführen. Die Möglichkeit zur Einleitung des nicht verschmutzten Oberflächenwassers in das vorhandene Kanalnetz besteht nicht.

Es wird parallel zum Bebauungsplan ein Gutachten zur Sickerfähigkeit des Bodens in Auftrag gegeben.

2.6 Brandschutz

Der Brandschutz wird einvernehmlich mit dem ortsansässigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten.

In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantenetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Allgemeinen Baugebiete mit min. 96 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantenetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden im Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschatz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,0 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Von Seiten der Feuerwehr wurde mitgeteilt, dass die vorhandene netzunabhängige Löschwasserentnahmestelle im Neubaugebiet "Am Demoorweg" ausreichend ist, um das nunmehr in Planung befindliche Baugebiet netzunabhängig mit Löschwasser zu versorgen.

Beim Bau der Trinkwasserversorgungsleitung wäre es aus Sicht der Feuerwehr wünschenswert, wenn möglichst mit einem Ringleitungssystem (mind. DN 100) gearbeitet werden könnte und ggf. geplante Unterflurhydranten im Gehwegbereich in der Nähe von Straßenlaternen gebaut würden.

Des Weiteren ist zu beachten, dass Räume, die dem Aufenthalt von Personen dienen bis zu einer Höhe von maximal 7,20 m Fertigfußboden errichtet werden dürfen, da bis dorthin die Gerätschaften der Feuerwehr Wesendorf reichen.

2.7 Immissionsschutz

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Osten kann es betriebsbedingt zu Stäuben, Gerüchen und Geräuschen kommen. Diese führen aber nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktion "Wohnen". Die Kläranlage im Nordosten liegt in einem Abstand von 300 m Luftlinie in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, sodass die Funktion des Plangebiets als Wohnbaugebiet hierdurch keine Beeinträchtigungen erfahren wird. Zumal die Kläranlage nicht in der für die Region typischen Hauptwindrichtung liegt.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Wesendorf und wird bisher größtenteils ackerbaulich genutzt. Im Süden, angrenzend an die ehemalige Bahntrasse, ist eine Fläche von rd. 0,05 ha mit einer Strauch-Baum-Hecke bewachsen. Entlang des angrenzenden Demoorwegs steht eine Reihe von Einzelbäumen. Die restlichen Flächen sind durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Die Fläche des Plangebiets beträgt rd. 4,36 ha. Davon werden rd. 3,67 ha als allgemeines Wohngebiet, rd. 0,10 ha als private Grünfläche, rd. 0,05 ha als öffentliche Grünfläche und rd. 0,54 ha als Verkehrsfläche festgesetzt.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wesendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Demoorweg-Ost" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen, um entsprechend der geplanten Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 4,36 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- | | |
|-------------------------------|-------------|
| • Allgemeine Wohngebiete (WA) | rd. 3,67 ha |
| • Grünflächen | rd. 0,15 ha |
| • Straßenverkehrsflächen | rd. 0,54 ha |

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ²⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{3) 4)}

²⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁵⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ⁶⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durchgeführt werden.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.

3.2.1 Schutzgüter

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Geschützte Gebiete, die gem. § 30 BNatSchG als Biotop geschützt sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Kartenwerk (Map-Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz sowie die Karten "Für den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz.

Das regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig trifft für das Plangebiet die Festlegung "Siedlungsbereich". Naturraumbezogene Festlegungen werden für das Plangebiet nicht getroffen.

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand:

Die Flächen von rd. 4,36 ha werden zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten außerhalb des Plangebietes befinden sich entlang der ehemaligen Trasse der Zulieferungseisenbahn für die ehemalige Hammersteinkaserne größere zusammenhängende Flächen mit Gehölzbestand, die in das Plangebiet hereinreichen. Entlang des Demoorwegs befinden sich Einzelbäume der Arten Eiche und Birke.

Südlich des Plangebietes verläuft von West nach Ost die ehemalige Trasse der Zulieferungseisenbahn für die ehemalige Hammersteinkaserne im Westen des Plangebietes. Diese ist mit Gehölzen überwiegend der Arten Eiche und Birken bestockt. Durch den Gehölzbestand führt eine Zuwegung zu den östlich gelegenen Ackerflächen, die durch die vorliegende Planung nicht angetastet wird. Der Gehölzstreifen ist ein Brut-

³⁾ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁴⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

⁵⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁶⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

und Nahrungshabitat für Vögel. Eine vorgelagerte Hecke aus Feldgehölzen reicht im Südwesten in das Plangebiet.

Seltene, gefährdete oder stark gefährdete Tiere und Pflanzen kommen im gesamten Plangebiet und seinen angrenzenden Flächen, die teilweise auch bebaut sind, nicht vor.

Planung:

Der Bebauungsplan plant auf rd. 4,36 ha allgemeines Wohngebiet, Grünflächen und Straßenverkehrsflächen. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) rd. 3,67 ha
Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Dadurch wird mit einer maximalen Überschreitung von 50 % gem. § 19 BauNVO eine Versiegelung von rd. 1,75 ha planerisch vorbereitet. Rd. 1,92 ha werden davon als Hausgärten neu gestaltet.
- Grünflächen: rd. 0,15 ha
Es verteilen sich davon rd. 0,10 ha auf private und rd. 0,05 ha auf öffentliche Grünflächen.
- Verkehrsflächen rd. 0,54 ha
Hierin fallen rd. 0,51 ha auf Straßenverkehrsflächen und rd. 0,03 ha auf einen landwirtschaftlichen Erschließungsweg.

Prognose für die Umweltauswirkungen:

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden später folgende Flächen entstehen:

- Die Erhöhung der Siedlungsfläche mit einer zusätzlichen Versiegelung von max. 2,29 ha.
- Rd. 1,93 ha Hausgärten auf den privaten Grundstücken und rd. 0,10 ha für private Grünflächen. Außerdem wird auf rd. 0,05 ha öffentlicher Grünfläche der Bestand an Feldgehölzen erhalten.

Von einer Erweiterung des Plangeltungsbereichs hinsichtlich des Wirkkreises von zusätzlich 250 m wird abgesehen, da das Plangebiet im Norden und Westen von bestehender Bebauung begrenzt wird. Daher sind die Einflüsse auf den Plangeltungsbereich beschränkt. Im Osten grenzen unmittelbar landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen und daran in ca. 300 m Entfernung die Kläranlage Wesendorf an.

Da die beplanten Flächen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen betreffen, ist von einem Lebensraum für besonders geschützten bzw. gefährdeten Arten wie Reptilien, Amphibien, Heuschrecken und Tagfalter sowie von Fledermausquartieren nicht auszugehen. Für die Fledermäuse besteht die potentielle Annahme der Randzonen der Gehölzbereiche als Jagdrevier. Die Feldgehölze auf der alten Bahntrasse sowie die dahintergelegenen hohen Gehölze sind potentielles Bruthabitat für Vögel und Fledermäuse, werden von der vorliegenden Planung jedoch nicht angetastet.

Die ausgeräumte Ackerflur hat daher Bedeutung als Nahrungshabitat. Da ausreichend Offenland an die Flächen angrenzen, kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Arten auf die Nachbarflächen ausweichen. Durch den Erhalt des Feldgehölzstreifens wird das vorhandene Brut- und Nahrungshabitat für Vögel und ggf. Fledermäuse erhalten. Die angrenzenden größeren Gehölzbestände auf der

ehemaligen Bahntrasse werden von der Planung nicht berührt, sie liegen außerhalb des Plangeltungsbereichs. Des Weiteren wird im Plan eine sogenannte Waldbaumzone mit 30 m Abstand zu den hohen Gehölzen auf der ehemaligen Bahntrasse festgesetzt, innerhalb der bauliche Hauptanlagen nicht errichtet werden können. Hier sollen hauptsächlich Gärten als Pufferzone zu den Gehölzen entstehen. Die dadurch verlaufende Zuwegung zu den Ackerflächen bleibt erhalten. Es werden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen auf der Ackerfläche durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen, die durch Schaffung von Ersatzlebensraum kompensiert werden. Die Flächen, die als Grünflächen erhalten bleiben oder neu festgesetzt werden und werden langfristig dem Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden in der Landwirtschaft entzogen. Dieses wird sich positiv auf die Arten und Lebensgemeinschaften auswirken.

- Schutzgut Boden:

Bestand:

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als überprägt zu werten.

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1: 50.000 durch Podsol bestimmt. Als Bodenart dominieren fein- bis mittelkörnige Sande, die eine geringe bis mittlere Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein geringes bis mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen. Wegen der vorwiegend sandigen Böden (Podsol) im Plangebiet mit geringem Anteil an bindigem Material ist davon auszugehen, dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt durch landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt. Die natürlichen Funktionen sind stark überprägt worden. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut wenig beeinträchtigt gewertet.

Planung:

Infolge der Festsetzungen werden auf rd. 2,29 ha neue Versiegelungen planerisch vorbereitet.

Auf den privaten Grundstücken werden maximal rd. 1,75 ha als überbaubare Fläche festgesetzt, auf rd. 1,92 ha werden Hausgärten entstehen. Für die Verkehrsflächen werden rd. 0,54 ha in Anspruch genommen.

Für die versiegelten Flächen ist von einer Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. Für die unversiegelten Flächen ist ein wenig beeinträchtigter Boden anzusetzen.

Prognose:

Der natürliche Boden wird nutzungsbedingt durch die Errichtung baulicher Anlagen in Teilbereichen durch mineralische Substrate ersetzt werden. Die natürlichen Funktionen und Werte werden dort durch die Versiegelungen und Nutzungen stark überprägt. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften neu auf den Bauflächen auf rd. 1,75 ha und den Straßenverkehrsflächen auf rd. 0,54 ha stark überformt.

Für den Bereich, der als Grünflächen und privaten Hausgärten genutzten Flächen, sind die natürlichen Bodeneigenschaften auf rd. 2,07 ha als wenig beeinträchtigt zu bewerten.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der baulichen Anlagen als stark beeinträchtigt und im Bereich der nicht überbauten Freianlagen als wenig beeinträchtigt gewertet.

- Schutzgut Wasser

Bestand:

Die Grundwassersituation ist unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation, den Beeinträchtigungen und Bodenart (wenig bindiger Oberboden) eine gute Sickerfähigkeit und damit gute Grundwasserneubildungskapazitäten erwartet.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als wenig beeinträchtigt bewertet.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Planung:

In Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Versiegelung auf einer Fläche von maximal rd. 2,29 ha planerisch vorbereitet. Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung.

Prognose:

Durch die Planung werden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser für die Grundwassersituation und eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Versiegelung auf rd. 2,29 ha durch Überbauung neu vorbereitet. Im Bereich der nicht überbauten Freianlagen wird das Schutzgut wenig beeinträchtigt.

b) Schutzgut Mensch

Bestand:

Für das Schutzgut Mensch wird von dem vorhandenen Zustand ausgegangen. Die Flächen werden ackerbaulich genutzt und dienen nicht der Erholung.

Planung:

Durch die Festsetzungen im Plan wird ein Wohnbaugebiet entstehen. Die bestehende Wohn- und Erholungssituation wird durch die Planung nicht weiter beeinträchtigt.

Prognose:

Durch die vorliegende Planung sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

c) Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Bestand nicht aus. Es gilt für das Plangebiet das Klima an der bebauten Ortsrandlage. Das Schutzgut Klima/ Luft ist von allgemeiner Bedeutung und aufgrund der derzeitigen Nutzungen als mäßig beeinträchtigt zu bewerten.

Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden neue Versiegelungen ermöglicht, d. h. der Anteil an wärmespeichernden Oberflächen wird erhöht. Das Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich nicht wesentlich verändern.

Prognose für die Umwelt:

Aufgrund der Art des Vorhabens ist für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Kleinklimatisch wird für die neu versiegelte Fläche für das Schutzgut Klima/ Luft keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten sein.

d) Schutzgut LandschaftBestand:

Das Landschaftsbild liegt in einer gekammerten Landschaft und ist von zwei Seiten mit Bebauung umgeben. Das Schutzgut ist von allgemeiner Bedeutung.

Planung:

Durch die Planung entsteht ein neues Baugebiet am Ortsrand. Durch die festgesetzte Geschossigkeit, die maximale Trauf- und Firsthöhe und die Regelung der Gestaltung der Dachformen und -farben durch die örtliche Bauvorschrift und die 5 m breite Eingrünung, die von der Gemeinde vorgenommen wird, wird auf die Einbindung in das Ortsbild geachtet.

Prognose:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich bewertet.

e) Schutzgut Bau- und KulturdenkmaleBestand:

Im Plangebiet wurden laut eines Fachgutachtens der Archäologischen Denkmalpflege, das der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegt "südöstlich von Wesendorf auf einer langgestreckten Geländekuppe im Oktober 1928 mindestens drei kleine Grabhügel ausgegraben, die Urnen der jüngeren vorrömischen Kaiserzeit und der frühen Völkerwanderungszeit enthielten." ... " Da die Gräberfelder dieser Zeit sehr groß sind und mehrere Tausend Bestattungen umfassen können, ist in dem gesamten überplanten Areal mit dem Auftreten vieler Bestattungen zu rechnen."

Planung:

Im Geltungsbereich wird ein neues Wohnbaugebiet entstehen. Bauliche Maßnahmen stehen dem Schutzgut nicht entgegen, wenn die Baumaßnahmen durch eine archäologische Sondage begleitet werden. Insofern ergibt sich eine erhöhte Sorgfaltspflicht für den Planungsträger.

Prognose:

Durch die begleitende archäologische Sondage im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen werden Auswirkungen auf das Schutzgut Bau- und Kulturdenkmale nicht zu erwarten sein. Werden bei der beschriebenen Vorgehensweise Funde ausgegraben, werden diese der Unteren Denkmalschutzbehörde überreicht.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Innerhalb der Änderungsbereiche wären bei Realisierung des Bebauungsplans für eine geringe, zusätzlich zu versiegelnde Fläche Auswirkungen auf die Schutzgüter Böden und Wasser zu erwarten.

Gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand Alt – Neu wird der Anteil der Flächen, die versiegelt werden können, um 52 % erhöht.

Für die Schutzgüter Luft, Klima und Landschaft und Landschaftsbild werden keine wesentlichen Änderungen planungsrechtlich vorbereitet.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind die Auswirkungen der neuen Planung gegenüber dem rechtskräftigen Plan nicht erheblich aufgrund der geringfügigen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten.

Für das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen der Planung nicht erheblich. Da keine Bau- und Kulturdenkmale im Plangebiet vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

Um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung zu tragen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein überprägter Raum beansprucht. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden.
- b) Die örtliche Bauvorschrift regelt die Dachform und -farbe der neu entstehenden Wohnhäuser, die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe sorgt ebenso dafür, dass eine Einbindung und Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild für den neu entstehenden Ortsrand von Wesendorf erfolgt.

- Kompensation:

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes ist nur teilweise möglich. Das verbleibende Defizit wird auf dem gemeindlichen Flächenpool ausgeglichen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde im Rahmen der Umweltprüfung das "Städtetagmodell" (1996) angewandt.

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben kompensiert wird.

Kompensationsmaßnahmen besitzen in der Regel eine Mehrfachwirkung. Mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme wird häufig auch eine Kompensation weiterer Schutzgüter erreicht (adäquat zum Eingriffstatbestand).

Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass mit der geplanten Kompensation des Schutzgutes Boden auch eine Kompensation des Schutzgutes Wasser erreicht wird.

Wertvolle Biotoptypen oder Landschaftsbereiche werden durch die Planung nicht beansprucht. Es handelt sich um eine geringfügige Verdichtung zum Urplan, dieses entspricht dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Beeinträchtigungen ist innerhalb des Plangebietes möglich (siehe 4.0 Bilanzierung).

b) Bodenschutz und Grundwasser

Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu hinzukommende Versiegelung erfolgt teilweise im Plangebiet, teilweise extern im Flächenpool der Gemeinde.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage bzw. bei der Realisierung Rechnung zu tragen.

c) Schutzgut Mensch

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

d) Schutzgut Landschaft

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

e) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen wird dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot insofern Rechnung getragen, dass eine ständige archäologische Begleitung gewährleistet wird.

3.2.4 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

Boden – Wasser: In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes. (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Tiere und Pflanzen – Landschaft: Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen beeinflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotope – Landschaftsbild).

Mensch – Landschaft: Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erho-

lung/Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die einzigen zurzeit verfügbaren Bauflächen in der Gemeinde handelt, bestehen keine Planungsalternativen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RROP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Gifhorn, Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Wesendorf) ausgewertet und eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt.

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsischen Städtetage-modells ermittelt. Im Ergebnis wurden Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt (§ 4 Abs. 3 BauGB), bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Gemeindeentwicklungsplanung einfließen lassen.

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bezieht sich auf die betroffenen Schutzgüter wie folgt:

Schutzgut	Umweltauswirkung	Indikator	Information der Behörden
Boden	- Überbauung - Altlasten	- Beschwerden - Anzeige von Zufallsfindungen (gesetzliche Pflicht)	- Ortsbegehung - Überwachung durch Umweltbehörden
Wasser	Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern	- Augenschein - Messergebnisse	- Ortsbegehung - Regelmäßige Überwachung durch Wasserbehörden in Umsetzung der WRRL
Landschaft	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Abweichung von Sichtbildanalysen, Simulationen	Keine

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wesendorf stellt den vorliegenden Bebauungsplan auf, um neu Bauplätze für Bauwillige in der Ortslage planungsrechtlich abzusichern.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Überbauung mit einer GRZ von 0,3 für die Hauptgebäude festgesetzt worden. Gleichzeitig wird auf den überbaubaren Flächen eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von insgesamt 50 % zugelassen. So wird durch die Neuplanung pro Grundstück eine Neuversiegelung von max. 45 % ermöglicht. Die Straßenverkehrsfläche versiegelt rd. 0,84 ha. Somit wird in dem Plangebiet eine Neuversiegelung von rd. 1,88 ha ermöglicht. Der Ausgleich für die ermöglichte Versiegelung wird zum Teil extern geregelt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes Einflüsse durch Versiegelung, Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet werden.

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft/ Klima werden nicht vorbereitet. Zusätzlich werden Regelungen zur Gestaltung und Farbgebung der Dächer mit einer gleichzeitigen Regelung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe getroffen, so dass die Einbindung des Plangebietes zur freien Landschaft erfolgt. Insofern entstehen keine Eingriffe in das Landschaftsbild.

Beeinträchtigungen des Menschen konnten nicht ermittelt werden. Für Kultur- und Sachgüter wurde in der Nachbarschaft ein Gräberfeld der späten römischen Kaiserzeit und der frühen Völkerwanderungszeit entdeckt. Die genauen Grenzen sind nicht bekannt. Insofern werden die Erdarbeiten im Baugebiet archäologisch begleitet werden.

Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen bestehend durch die ehemalige Bahntrasse und die in den Kartierungen des NIBIS-Kartenservers vermerkte Altlast wurden festgestellt. Parallel zur Planung wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, das die Verdachtsflächen untersuchte. Der Altlastenverdacht hat sich nicht erhärtet, insofern sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung gewahrt.

4.0 Eingriffsbilanzierung

Tabelle: Rechnerische Bilanz

Festsetzung/ Biotoptyp	Bio- toptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert	Festsetzung/ Biotoptyp	Bio- toptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert
Baugebiet									
Ist-Zustand					Planung				
Acker	AS	4,63	1	4,63	Allgemeines Wohngebiet davon:				
Strauch- Baumhecke	HFM	0,05	3	0,15	Versiegelte Fläche	X	1,75	0	0
Einzelbaum	HABE	0,01	2	0,02	Ziergärten	PZH	1,92	1	1,92
					Straßenver- kehrsfläche	X	0,45	0	0
					Private Grünflä- che, Anpflan- zung	HFM	0,10	3	0,30
					Öffentliche Grünfläche	HFM	0,05	3	0,15
					Einzelbaum	HABE	0,01	2	0,02
				4,80					2,39
Flächenwert Ist-Zustand									
Flächenwert Planung									
Extern auszugleichende Werteinheiten									

Durch die Neuplanung entsteht ein Defizit von 2,41 Werteinheiten (WE). Das Defizit wird auf dem gemeindlichen Flächenpool ausgeglichen.

5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift

Da die Bebauung den neuen Ortsrand von Wesendorf bildet, soll eine in den Grundzügen einheitliche Bebauung erfolgen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und auf die Einfriedungen.

Zu § 2: In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage Wesendorf sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer, Sattel- und Krüppelwalmdächer typisch, in die sich auch die Form eines Walmdaches

einpasst. Auch moderne Dachformen wie ein beidseitig geneigtes Pultdach oder ein sogenanntes Toskanahaus soll durch die Festsetzungen ermöglicht werden. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird, bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt.

Zu § 3: Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung der Dächer Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) insbesondere im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung.

Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverwaltungsgesetz begründet.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** gibt mit Stellungnahme vom 03.05.2017 folgende Hinweise:

Bei der Umsetzung der Planung auf dem Demoorweg, ist eine Durchlässigkeit für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge zu gewährleisten, da er ebenfalls für die Erschließung der nachgelagerten Feldflur dient.

Das auf den versiegelten Flächen des zukünftigen Baugebietes anfallende Niederschlagswasser darf keinesfalls die umliegenden Ackerflächen/ Nutzflächen belasten. Es muss in jeder Hinsicht voll belegt und sichergestellt sein, dass das landwirtschaftlich genutzte Umfeld keinerlei zusätzlicher Vernässung aus dem Plangebiet ausgesetzt wird.

Landwirtschaftlich verursachte Immissionen können auch an Sonn- und Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten und in das Plangebiet hineinwirken. Sie sind von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren.

Die östlich und südöstlich angrenzenden Ackerflächen werden mittels elektrifizierten Aggregats beregnet. Es muss sichergestellt werden, dass mit der örtlichen Landwirtschaft die Leitungen und Anschlüsse so hergerichtet werden, dass die Feldberegung fortgeführt werden kann.

Die geplanten Anpflanzungen müssen in Ihrer Unterhaltung gesichert sein. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf nicht durch Äste beeinträchtigt und durch Beschattung des Ackers minimiert werden. So können Ertragseinbußen für die Landwirte gering gehalten werden.

Sofern Dränagen angeschnitten werden, sind diese abzufangen. Wir empfehlen in diesem Zusammenhang die örtliche Landwirtschaft mit einzubeziehen, da sie i. d. R. Kartenmaterial zum Dränageverlauf zur Verfügung stellen kann.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig** weist mit Schreiben vom 24.04.2017 auf Folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beige-fügendem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB betroffene Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:
- "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung".
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die LSW Netz GmbH & Co. KG gibt am 24.01.2017 folgende Anregungen:

Das Baugebiet wird von uns entsprechend unserer derzeit gültigen Planung mit Strom und Gas versorgt werden. Dazu werden wir unser Verteilnetz entsprechend erweitern. Im Zuge des Straßenausbaus des Demoorweges werden schon die ersten Versorgungskabel bis zu den Einmündungen des neuen Baugebietes gelegt.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 13.04.2017 bis zum 25.04.2017 durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurden mit Schreiben vom 10.04.2017 zur Stellungnahme bis zum 12.05.2017 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die Stellungnahmen führten zu Ergänzungen in der Begründung. Es wurde ein Hinweis im Plan aufgenommen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte gem. § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (siehe hierzu Kap. 7.3).

- Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vombis zumstattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vomgem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

8.0 Zusammenfassende Erklärung

- wird nach dem Planverfahren ergänzt –

9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

- Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (BauGB) geregelt (§ 24 BauGB).

- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Die Sicherung durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

- Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Die dargestellten Straßenverkehrsflächen werden ausgebaut und öffentlich gewidmet. Die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke erfolgt privatrechtlich.

- Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

- Umlegung ⁷⁾
- Grenzregelung ⁷⁾
- Enteignung ⁷⁾

10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

10.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Ein separater Grunderwerb für Verkehrsflächen ist nicht notwendig. Die dargestellten Straßenverkehrsflächen werden von der Gemeinde ausgebaut und anteilig auf die Grundstücke des Plangebietes umgelegt.

Die Erschließungsanlagen und Anschlussmöglichkeiten für die Entwässerung können an das vorhandene Netz angebunden werden.

11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen Netze herzustellen. Ein Ausbau der Straßenverkehrsflächen wird erfolgen. Die Entwässerung wird im Straßenraum straßenbegleitend versickert. Die Abwässer werden in die Kläranlage eingeleitet.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind zurzeit keine besonderen sozialen Härten erkennbar. Sofern diese späterhin auftreten, wird die Gemeinde im erforderlichen Rahmen soziale Maßnahmen einleiten.

12.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Weitere anfallende Kosten werden über Erschließungsbeiträge erhoben und über den Gebührenhaushalt finanziert.

⁷⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

13.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung amdurch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wesendorf, den

.....
(Bürgermeister)